A

I & P Inderawasih Sdn Bhd lwn Binariang Communications Sdn Bhd

MAHKAMAH TINGGI (PULAU PINANG) — GUAMAN SIVIL NO 22–173 TAHUN 1998

B WAN ADNAN MUHAMAD H

16 SEPTEMBER 1998

Undang-Undang Tanah *— Hakmilik strata — 'Common property' — Sama ada 'common property' masih lagi di dalam milikan pemilik tanah sebelum hakmilik strata dikeluarkan — Akta Hakmilik Strata 1985 ss 4, 8, 10(1) & 39(3)*

C Plaintif adalah pemaju Taman Inderawasih Fasa 3C1 dan tuan tanah berdaftar bagi tanah di mana Taman Inderawasih tersebut didirikan. Plaintif telah menjual bidang-bidang pecah bahagi dalam bangunan di atas tanah berkenaan kepada pembeli-pembeli. Defendan, tanpa persetujuan plaintif, telah mendirikan stesen pemancaran di atas D bumbung bangunan dan juga menyekat akses tangga ke bumbung tersebut setelah memperolehi kebenaran dari pembeli-pembeli beberapa bidang di bangunan tersebut.

Isu di hadapan mahkamah adalah sama ada plaintif mempunyai locus standi untuk mendapatkan penghakiman terus terhadap E defendan yang melibatkan perintah injunksi mandatori terhadap defendan untuk menanggalkan semua struktur-struktur yang didirikan oleh defendan di atas bangunan tersebut. Peguam defendan mengatakan bahawa plaintif tidak mempunyai locus standi kerana plaintif bukan lagi pemilik bangunan tersebut memandangkan bidang-bidang tersebut telah dijual.

F

Diputuskan, membenarkan injunksi mandatori:

Bumbung, tangga awam ke bumbung dan bahagian-bahagian tertentu tersebut adalah 'common property' yang tidak dijual bersama bidang-bidang. Maka, 'common property' tersebut adalah di bawah jagaan G plaintif kerana hakmilik strata belum dikeluarkan dan badan pengurusan belum dibentuk lagi. Justeru itu, apa-apa bahagian yang tidak dijual adalah masih dalam milikan plaintif. Dakwaan bahawa plaintif tidak mempunyai kepentingan atau locus standi adalah tidak berasas (lihat ms 676A–C); *Mohamed v Kunji Mohidin* [1966] 2 MLJ 24 dan *Temenggong Securities Ltd & Anor v Registrar of Titles, Johore* H *& Ors* [1974] 2 MLJ 45 dibeza.

Tanpa kebenaran plaintif, defendan telah mencerobohi 'common property' tersebut dengan mendirikan kabin bersama alat pemancaran atas bumbung dan menghadang tangga akses. Kebenaran yang diperolehi daripada pembeli-pembeli bidang tersebut tidak terpakai I di sisi undang-undang. Oleh itu, plaintif berhak mendapat injunksi mandatori yang dipohon (lihat ms 677A–B).

[**English summary**

The plaintiff was the developer of Taman Inderawasih Phase 3C1 and the registered land owner of land upon which Taman Inderawasih was constructed. The plaintiff had sold subdivided lots in a building on the land concerned to the purchasers. The defendant, without the plaintiff's authorization, had constructed a transmission station on the rooftop of the building and also prevented access to the roof after securing the consent of the purchasers of several lots in the building.

The issue before the court was whether the plaintiff had locus standi to obtain summary judgment against the defendant which involved an order of mandatory injunction against the defendant to remove all structures erected by the defendant on the building. Counsel for the defendant alleged that the plaintiff did not have locus standi because the plaintiff was no longer the building owner since the lots had been sold.

Held, allowing the mandatory injunction:

The roof, the public stairway to the roof and certain portions were 'common property' which had not been sold together with the lots. Therefore, the 'common property' was under the plaintiff's custody as strata ownership had not been issued and the management body had not yet been formed. Hence, any division not sold was still in the plaintiff's possession. The allegation that the plaintiff did not have interest or locus standi was unfounded (see p 676A–C); *Mohamed v Kunji Mohidin* [1966] 2 MLJ 24 and *Temenggong Securities Ltd & Anor v Registrar of Titles, Johore & Ors* [1974] 2 MLJ 45 distinguished.

Without the plaintiff's authorization, the defendant had trespassed upon the 'common property' by constructing a cabin together with transmission implements on the roof and preventing access to the stairway. The consent obtained from the purchasers of lots was inapplicable in law. Therefore, the plaintiff was entitled to the mandatory injunction applied for (see p 677A–B).]

Nota-nota

Untuk kes-kes yang melibatkan hakmilik strata, lihat 8 *Mallal's Digest* (4th Ed, 1996 Reissue) perenggan-perenggan 2826–2849.

Kes-kes yang dirujuk

Ashmore v Corp of Lloyd's [1992] 2 All ER 486 (dirujuk)

Brightside Mechanical and Electrical Services Group Ltd & Anor v Hyundai Engineering and Construction Co Ltd [1988] 1 MLJ 500 (dirujuk)

Boyce v Paddington Borough Council [1903] 1 Ch 109 (dirujuk)

Faber Merlin (M) Sdn Bhd & Ors v Lye Thai Sang & Anor [1985] 2 MLJ 380 (dirujuk)

A *Golden Connection Sdn Bhd v CSH Enterprise Sdn Bhd* [1995] 3 MLJ 731 (diikut)
Government of Malaysia v Lim Kit Siang [1988] 2 MLJ 12 (dirujuk)
Herbert v Thomas (1835) KM & R 861 (dirujuk)
Karpal Singh v Sultan of Selangor [1988] 1 MLJ 64 (dirujuk)
B *Karuppannan v Balakrishnen (Chong Lee Chin & Ors, third parties)* [1994] 3 MLJ 584 (dirujuk)
Khaw Joo Jeang & Ors v Koay Seng Chye [1960] MLJ 203 (dirujuk)
Mohamed v Kunji Mohidin [1966] 2 MLJ 24 (dibeza)
Pierre Fabre SA & Ors v Ronco Teleproducts Inc & Anor [1983] FSR 148 (dirujuk)
C *R v Greater London Council, ex p Blackburn* [1976] 1 WLR 559 (dirujuk)
Senik v Hassan & Anor [1963] MLJ 368 (dirujuk)
Socfin Co Ltd v Chairman, Klang Town Council [1964] MLJ 325 (dirujuk)
D *Temenggong Securities Ltd & Anor v Registrar of Titles, Johore & Ors* [1974] 2 MLJ 45 (dibeza)
Tropiland Sdn Bhd v PP [1993] 2 CLJ 670 (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

E Akta Hakmilik Strata 1985 ss 4, 8, 10(1), 39(3)
Akta Jalan Parit dan Bangunan 1974 ss 70, 79(1), (2)
Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966
Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 A 14, A 33 kk 2, 5

Zarizana Abdul Aziz (*K Ahmad & Yong*) bagi pihak plaintif.
F *Christina Siew* (*Shamsiah Muda* bersamanya) (*Shearn Delamore & Co*) bagi pihak penentang.

Wan Adnan Muhamad H: Melalui saman dalam kamar ('lampiran 11'), plaintif membuat permohonan seperti berikut:

G (1) (a) suatu perintah injunksi mandatori dimasukkan untuk defendan menanggalkan dan mengeluarkan segala struktur-struktur yang didirikan oleh defendan di sebahagian Lot-Lot 1997 dan 1998, Bandar Perai, Seberang Perai Tengah, Pulau Pinang yang terkandung di dalam Suratan Hakmilik Sementara No HS(D) 1307 dan 1308 ('harta tersebut') termasuk kabin, tiang-tiang,
H paip-paip dan wayar-wayar (kesemuanya merupakan stesen penyebar) dan sekatan akses ke bumbung dalam tempoh tujuh (7) hari dari tarikh perintah ini; dan/atau

(b) suatu perintah injunksi menghalang defendan dari terus melakukan pencerobohan secara salah ke dalam harta tersebut;
I dan/atau

(c) ganti rugi am dan khas untuk ditaksirkan; dan/atau

(d) bayaran RM2,300 sebulan ke atas pencerobohan defendan dari 1 Disember 1997 hingga tarikh penanggalan kesemua struktur-struktur yang didirikan oleh defendan di harta tersebut; dan

(e) kos dibayar oleh defendan. A

(2) secara alternatif, tindakan ini diberi perbicaraan yang awal; dan

(3) kos untuk ditaksirkan dan ganti rugi ditaksirkan oleh penolong kanan pendaftar.

Setelah menimbang dan meneliti keterangan afidavit plaintif dan defendan berserta dengan hujahan bagi pihak mereka pada 10 Julai 1998, saya memberi perintah seperti dipohon di lampiran 11 perenggan (1)(a), (b) dan perenggan 3 sahaja. Ganti rugi ditaksirkan oleh penolong kanan pendaftar. B

Berikut adalah latar belakang kes ini yang tidak dipertikaikan oleh kedua-dua pihak. C

Plaintif adalah pemaju Taman Inderawasih Fasa 3C1 dan tuan tanah berdaftar tanah di mana Taman Inderawasih tersebut didirikan.

Plaintif telah menandatangani perjanjian jual-beli ('PJB') dengan pembeli-pembeli bidang-bidang dalam bangunan di atas tanah berkenaan dengan menggunakan perjanjian Statutori Jadual H Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966, iaitu perjanjian untuk penjualan bidang-bidang pecah bahagi ('strata'). D

Defendan tanpa persetujuan plaintif, telah mendirikan stesen pemancaran di atas bumbung bangunan dan juga menyekat akses (tangga) ke bumbung tersebut dengan mendirikan jaring besi dan pintu pagar berkunci. E

Defendan dikatakan mendapat kebenaran daripada Tan Suan Chon dan Tan Ah Hun atau Tan Ah Hai iaitu pembeli-pembeli bidang D–G–1, D–1–1 dan D–2–1 dalam bangunan tersebut.

Melalui notis bertarikh 30 April 1998, Majlis Perbandaran Seberang Perai telah mengeluarkan notis kepada Tan Suan Chon supaya meruntuhkan stesen pemancar yang didirikan oleh defendan di atas bumbung bangunan tersebut. F

Plaintif telah memfailkan suatu saman dalam kamar ('SDK') ('lampiran 3') untuk mendapatkan injzunksi interim. Pada 16 April 1998, setelah mendengar hujah kedua-dua pihak, saya membuat perintah supaya tindakan ('lampiran 1') diberi tarikh bicara awal dan selanjutnya memberi perintah supaya defendan menanggalkan semua grill pada tangga awam dalam masa tujuh hari dan semua orang yang berhak dibenarkan akses ke bumbung bangunan melalui tangga tersebut. Juga diperintahkan defendan diberi kebenaran untuk menempatkan jaga bagi menjaga keselamatan harta benda defendan (peralatan pemancaran). Kos juga diberi terhadap defendan. G H

Manakala menanti tarikh perbicaraan awal, plaintif sekali lagi memfailkan SDK ('lampiran 11') untuk mendapat penghakiman terus di bawah peruntukan A 14 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 ('KMT') pada 13 Mei 1998. Pada 28 Mei 1998, lampiran 11 di bawa untuk pendengaran di depan penolong kanan pendaftar ('PKP') tetapi perbicaraan lampiran 11 ditunda ke 2 Jun 1998 atas persetujuan kedua-dua pihak I

bahawa lampiran 11 tersebut melibatkan injunksi, maka ia patut didengar oleh hakim sendiri.

Pada 2 Jun 1998, apabila permohonan lampiran 11 dipanggil untuk bicara, peguam defendan, Pn Shamsiah Muda memohon tarikh lain untuk berhujah atas isu locus standi plaintif. Jika mahkamah memutuskan plaintif mempunyai locus standi, maka plaintif berhak kepada permohonan injunksi mandatori lampiran 11. Ini dipersetujui oleh peguam plaintif, Cik Zarizana Abdul Aziz dan lampiran 11 diberi tarikh 10 Julai 1998 untuk hujah bertulis.

Semasa pendengaran lampiran 11 pada 10 Julai 1998, peguam defendan sepatutnya berhujah atas isu locus standi sahaja seperti yang dipersetujuinya terdahulu, tetapi dalam hujah bertulisnya, peguam defendan ada membangkitkan mengenai tarikh perbicaraan awal telah diberi dan atas alasan itu lampiran 11 harus ditolak. Pada pendapat saya, permohonan injunksi mandatori plaintif tidak perlu melalui proses perbicaraan penuh kerana fakta kes diakui dan hanya isu undang-undang mengenai locus standi plaintif sahaja dipersoalkan (lihat *Brightside Mechanical and Electrical Services Group Ltd & Anor v Hyundai Engineering and Construction Co Ltd* [1988] 1 MLJ 500). Di bawah peruntukan A 33 k 2 KMT, mahkamah diberi kuasa menentukan arah proses perbicaraan. Mahkamah boleh memutuskan keseluruhan tindakan kerana tidak ada isu untuk dibicara. Satu-satunya isu ialah locus standi plaintif untuk membawa tindakan ini. Peguam defendan sendiri bersetuju untuk mahkamah memutuskan isu locus standi bagi menentukan kesudahan tindakan plaintif. Tidak ada gunanya kes ini ditunda dan dibicarakan secara penuh kerana kepentingan defendan tidak akan terjejas dengan tidak diberi perbicaraan penuh. Penetapan perbicaraan penuh atas isu yang boleh diputuskan melalui prosiding awal akan membazirkan masa mahkamah dan meningkatkan kos (sila lihat A 33 k 5 KMT).

Saya juga ingin menarik perhatian kepada pengamatan House of Lords dalam kes *Ashmore v Corp of Lloyd's* [1992] 2 All ER 486:

> The control of proceedings was always a matter for the trial judge and the parties were not entitled as of right to have their case tried to a conclusion in such manner as they thought fit and if necessary after all the evidence had been adduced and could have no legitimate expectation that such a course would be followed.

Autoriti defendan iaitu *Pierre Fabre SA & Ors v Ronco Teleproducts Inc & Anor* [1983] FSR 148, menguatkan lagi pandangan saya kerana perubahan keadaan telah berlaku selepas tarikh saya mengarahkan perbicaraan awal diberi.

Kedua-dua pihak tidak pertikaikan atas isu fakta kes.

Sebelum memberi keputusan memihak kepada plaintif di lampiran 11 untuk penghakiman terus di bawah A 14 KMT bagi sesuatu injunksi mandatori supaya defendan menanggalkan kabin dan peralatan pemancaran penyiaran, pada pertimbangan saya jelas tidak ada isu yang patut dibicarakan. Ini selaras dengan prinsip undang-undang di bawah A 14 KMT yang sudah sekian lama terpakai.

Isu yang harus saya putuskan, seperti dipersetujui oleh kedua-dua pihak, ialah sama ada plaintif mempunyai locus standi bagi membolehkan plaintif mendapat remedi injunksi yang dipohonnya.

Prinsip mengenai locus standi sudah utuh. Seorang itu dikatakan mempunyai locus standi jika haknya di sisi undang-undang terjejas bila mana ia diganggui, dan bukan sekadar menjadi penyebuk sahaja (lihat *Boyce v Paddington Borough Council* [1903] 1 Ch 109; *R v Greater London Council, ex p Blackburn* [1976] 1 WLR 559; *Karpal Singh v Sultan of Selangor* [1988] 1 MLJ 64). Pengamatan tersebut teserlah kejelasannya di mana Abdul Hamid HB (Malaya) (ketika itu) dalam kes *Government of Malaysia v Lim Kit Siang* [1988] 2 MLJ 12 di ms 27 berkata:

> 'Locus standi' is generally understood to mean the right of a party to appear and be heard by a tribunal. A litigant is said to have locus standi, in effect standing to sue in a court of law, if that court recognizes his or her ability to institute and maintain proceedings before it. The question of standing is thus separate and distinct from questions of the substantive merits and the legal capacity of the plaintiff. It follows, therefore, that a litigant may lack standing to bring a case which would succeed if brought by the right litigant.

dan seterusnya:

> Now, there are two limbs in the arguments that standing rules help in the allocation of scarce judicial resources. One of these is that liberalizing the rules will open the flood gates to litigation: see *Dyson v Attorney-General* [1911] 1 KB 410. The other is that judicial resource being always strictly limited, when there are competing claims for access to the courts by a busybody on the one hand and an individual with a genuine grievance on the other, priority ought to be given to the latter over the former.

Alasan yang diutarakan oleh peguam defendan dalam hujahnya ialah plaintif bukan pemilik bangunan lagi kerana bidang-bidang telah dijual. Ini bermakna plaintif tidak mempunyai kepentingan lagi. Kepentingannya sudah lesap dengan penjualan bidang-bidang tersebut. Lagi pun, defendan mendapat kebenaran tuan-tuan punya bidang D–G–1, D–1–1 dan D–2–1 dengan membayar kepada mereka RM2,300 sebulan semenjak 1 Disember 1977. Oleh yang demikian, defendan tidak boleh dikatakan menceroboh. Juga dikatakan, plaintif tidak mempunyai locus standi untuk memulakan prosiding pencerobohan terhadap defendan kerana pembeli-pembelilah yang menjadi pemilik bangunan dan hartanah berkenaan. Beliau mengemukakan kes *Mohamed v Kunji Mohidin* [1966] 2 MLJ 24, untuk menguatkan saranannya bahawa hanya pembeli sahaja boleh membawa tindakan untuk pencerobohan ('trespass') dan hakim perbicaraan dalam kes tersebut yang bersetuju dengan Hakim Suffian (kemudian Ketua Hakim Negara) dalam *Senik v Hassan & Anor* [1963] MLJ 368, memetik suatu perenggan dalam 38 *Halsbury's Laws of England* (3rd Ed) perenggan 1212 dan 1214 seperti berikut:

> Trespass is an injury to a possessory right. The plaintiff must have been in possession at the time of the trespass. Any form of possession, so long as it is clear and exclusive and exercised with the intention to possess, is sufficient

A to support the action. It is not necessary that the plaintiff's possession should be lawful and actual possession is good against all except those who can show a better right of possession in themselves.

Peguam defendan juga mengutarakan kes Mahkamah Persekutuan, *Temenggong Securities Ltd & Anor v Registrar of Titles, Johore & Ors* [1974] B 2 MLJ 45, yang memutuskan penjual yang telah selesai menjual tanah tidak mempunyai kepentingan lagi dan ia hanyalah 'bare trustee'.

Saya berpendapat bahawa kes *Temenggong Securities* adalah mengenai kepentingan berkaveat dan ia tidak relevan pada kes plaintif di sini. Dalam kes bicara ini, plaintif tidak pernah menjual bahagian bumbung, tangga C dan lain-lain ('common property') kerana ini adalah hartanah yang melibatkan hakmilik bidang-bidang yang tertakluk kepada peruntukkan undang-undang khusus Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318). Plaintif dipertanggungjawabkan untuk mendaftar bagi tujuan pengeluaran hakmilik strata. Dalam kes *Temenggong Securities*, terdapat suatu perjualan tanah di mana keseluruhan bahagian dijual dan pembeli dipertanggungjawabkan D untuk mendaftar hartanah tersebut. Pada hemat saya, prinsip undang-undang yang dikemukakan di atas tidak dipertikaikan tetapi prinsip tersebut tidak terpakai kepada fakta kes yang diputuskan oleh saya.

Dalam kes ini, plaintif adalah pemaju penjual dan juga pemilik tanah berdaftar di mana terletaknya bangunan yang mengandungi bidang-bidang E yang telah dijual. Ia berlainan sekali dengan fakta di dalam kes *Mohamed v Kunji Mohidin* dan kes *Temenggong Securities*.

Dalam perjanjian jual-beli di antara plaintif dan pembeli-pembeli bidang, nyata sekali bahawa plaintif tidak menjual 'common property' (termasuk bumbungan dan tangga awam) (lihat fasal 1 Perjanjian Jual-Beli eks 'G' afidavit Ismail Zakariah (lampiran 10)). F

Saya tidak dapat menerima hujah pihak defendan bahawa oleh kerana plaintif bukan seorang pembeli bidang, maka plaintif tidak berhak memiliki 'common property' tersebut sedangkan hujahan peguam defendan sendiri mengakui bahawa plaintif dikehendaki di bawah fasal 16 Perjanjian Jual-Beli ('PJB') untuk memberi perkhidmatan bagi menjaga dan mengurus G 'common property' tersebut.

Hujah peguam defendan terpesong daripada fakta kes. Adalah tidak dapat dipertikaikan bahawa plaintif sebagai pemaju tidak akan melangsaikan tanggungjawabnya sehingga pihak berkuasa mengeluarkan hakmilik strata. Plaintif juga dikehendaki di bawah syarat PJB untuk memohon hakmilik H strata. Sekiranya hakmilik strata dikeluarkan, maka tanggungjawab plaintif diambil alih oleh badan pengurusan ('management committee') yang terdiri daripada wakil pembeli-pembeli. Hakmilik 'common property' itu belum berpindah lagi kepada sesiapa kerana 'common property' tersebut tidak pernah dijual kepada pembeli-pembeli. Keadaan sebegini terbentuk atas peruntukan Akta Hakmilik Strata 1985 ('Akta tersebut'). Di bawah I peruntukan s 8 Akta tersebut, plaintif sebagai tuan punya tanah diwajibkan untuk memohon hakmilik strata mengikut peruntukan s 10.

Peguam defendan merujuk kepada s 34(1)(b) Akta terpinda (melalui Akta A753) yang berbunyi seperti berikut:

Subject to this section and other provisions of this Act, a proprietor shall have — A

(a) ...

(b) in relation to the common property, the right of user which he would have if he and the other proprietors were co-proprietors thereof.

Dengan hormatnya, s 34(1)(b) tersebut memberi hak kepada tuan punya B bidang untuk menggunakan 'common property' bersama-sama dengan empunya-empunya bidang lain sebagai empunyai bersama. Pada hemat saya, tujuan di sebalik peruntukan itu ialah bagi memastikan tidak seseorang pun boleh mendakwa hak eksklusif terhadap 'common property' tersebut.

Lagi pun, peruntukan tersebut tidak menjejaskan hakmilik plaintif C terhadap 'common property' tersebut. Seseorang boleh membawa tindakan pencerobohan terhadap sesiapa yang menceroboh hartanah dalam milikannya ('in possession'), termasuk terhadap tuan punya hartanah sendiri yang bukan 'in actual possession'.

Tuan punya bidang D–G–l, D–1–1 dan D–G–2 bukan 'in possession' D atas 'common property' tersebut kerana hakmilik strata belum lagi dikeluarkan. Badan Pengurusan belum dibentuk lagi. Oleh itu 'common property' itu masih dalam milikan plaintif. Justeru itu, plaintif boleh membawa tindakan atas pencerobohan defendan (lihat *Senik v Hassan & Anor*).

Saya tidak nampak pembeli bidang Tan Suan Chon dan Tan Ah Hun E atau Tan Ah Hai mempunyai hak melebihi plaintif dalam keadaan sedemikian.

Peruntukan s 34(1)(b) tidak memberi milikan kepada tuan punya bidang secara individu kecuali bagi kegunaan kemudahan 'common property' tersebut. Malahan s 34(1)(b) beroperatif tertakluk kepada F peruntukan-peruntukan lain Akta 318.

Dalam hujah selanjutnya, peguam defendan menyatakan bahawa 'common property' adalah untuk dinikmati oleh semua pembeli bidang dan bukan plaintif. Apa yang dikatakan oleh pihak defendan tidak mencerminkan saranan beliau. Defendan hanya mendapat kebenaran G daripada dua pembeli bidang sahaja. Bagaimanakah 'common property' tersebut boleh dinikmati oleh pembeli-pembeli bidang lain jika akses ke bumbung disekat dan dikunci atas kebenaran pembeli bidang D–G–1, D–1–1 dan D–2–1? Menyewakan 'common property' oleh seseorang pemilik bidang bagi kepentingan sendiri sudah terkeluar daripada tujuan memberi kesemua pemilik bidang menikmati bersama 'common property' tersebut. H Mengikut peruntukan s 39(3) Akta, jelas pembeli bidang tidak berhak menlupuskan mana-mana bahagian 'common property' melainkan yang berkaitan dengan bidang.

Saya tidak nampak logik hujah peguam defendan yang menyatakan plaintif tidak mempunyai locus standi. Plaintif bukan seorang yang penyibuk I ('busybody') tetapi betul-betul mempunyai kepentingan seperti diputuskan dalam kes *Dyson v Attorney-General* di ms 410, '...an individual with genuine grievance' yang diterima pakai oleh Mahkamah Agung (ketika itu) dalam kes *Government of Malaysia v Lim Kit Siang*.

Mengikut peruntukan ss 8 dan 10(1) Akta tersebut, hakmilik strata tidak akan dikeluarkan jika struktur tidak mengikut pelan. Struktur yang dibina oleh defendan menimbulkan kebimbangan kepada plaintif bahawa berkemungkinan besar hakmilik strata tidak akan dikeluarkan dan plaintif akan terdedah kepada tindakan sivil oleh pembeli-pembeli serta kesalahan di bawah s 79(1) dan (2) Akta Jalan Parit dan Bangunan 1974.

Pada pertimbangan saya, kabin dan peralatan penyiaran yang dibina oleh defendan di atas bumbung tersebut adalah suatu struktur. Ini adalah suatu kenyataan. la bukan suatu benda yang boleh dialih dengan sesuka hati. Kabin tersebut pasti dipasangkan ke lantai bumbung bangunan dan peralatan penyiaran juga dipasang sedemikian, jika tidak ia boleh diterbangkan ribut taufan.

Kebimbangan yang dilahirkan oleh plaintif bukanlah sesuatu yang boleh diibaratkan sebagai suatu ilusi. Asas kebimbangan itu amat nyata kerana hakmilik strata berkemungkinan tidak akan dikeluarkan dengan adanya struktur yang bukan sebahagian pelan asal yang diluluskan. Notis oleh MPSP (eks H lampiran 10) sudah cukup membuktikan bahawa kabin dan peralatan pemancaran serta dengan sekatan kepada tangga awam adalah suatu perlanggaran kepada peruntukan undang-undang yang relevan. Walaupun notis tersebut diisukan kepada pembeli Tan Suan Chon, sebenarnya peralatan tersebut didirikan di atas 'common property' yang masih di bawah milikan plaintif (lihat ss 70 dan 79 Akta Jalan Parit dan Bangunan 1974 dan *Tropiland Sdn Bhd v PP* [1993] 2 CLJ 670).

Mengikut definasi di bawah Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) di bawah peruntukan s 4, jelas memberi gambaran bahawa ada bahagian yang bukan menjadi sebahagian bidang. Saya perturunkan definisi tersebut di sini:

> 'Common Property' means so much of the lot as is not comprised in any parcel (including any accessory parcel), or any provisional block as shown in an approved strata plan.

Saya bersetuju dengan pendapat Zaleha Zahari PK (ketika itu) dalam kes *Golden Connection Sdn Bhd v CSH Enterprise Sdn Bhd* [1995] 3 MLJ 731, di ms 738 seperti berikut:

> In making a considered decision on the issue to whom does the 'void' belong, note is taken of the definition of the term 'common property' in the Strata Titles Act 1965 ('the Act'). Section 4 of the Act defines the term as 'so much of the lot as is not comprised in any parcel (including any accessory parcel) or any provisional block as shown in an approved strata plan'. As evident from the plans annexed as exh 'A' to Chua's supplementary affidavit (encl 12 and exh D8 to Balasingam's affidavit) it is clear that, the void on the level of the mezzanine floor is capable of being used in connection with the enjoyment of more than one parcel, ie the mezzanine floor owner as well as the ground floor owner. *I therefore hold the void to be 'common property' within the meaning prescribed to it by s 4 of the Act. On the facts in this case, the duty of maintaining the void therefore rests with the developer, ie the defendant, by reason of the fact that no management corporation has been established.* (Penekanan ditambah.)

Berdasarkan fakta dalam kes ini, bumbung, tangga awam ke bumbung dan bahagian-bahagian tertentu ialah 'common property' yang tidak dijual bersama bidang. Mengikut afidavit plaintif (lampiran 10 eks 'G' fasal 1 PJB) dengan jelas menyatakan demikian. 'Common property' tersebut adalah di bawah kawalan dan jagaan plaintif sebelum ia diserahkan kepada badan pengurusan selepas hakmilik strata dikeluarkan. Defendan tidak dapat menafikan bahawa hartanah tersebut, di mana bangunan dalam mana bidang-bidang terletak adalah masih didaftarkan atas nama plaintif (lihat *Faber Merlin (M) Sdn Bhd & Ors v Lye Thai Sang & Anor* [1985] 2 MLJ 380). Justeru itu, apa-apa bahagian yang tidak dijual adalah masih dalam milikan plaintif. Dakwaan bahawa plaintif tidak mempunyai kepentingan ('locus standi') kerana 'common property' berkenaan bukan dalam milikan plaintif tidak mempunyai asas. Jelas 'common property' berkenaan masih di bawah jagaan dan kelolaan plaintif. Kebiasaannya, di bumbung terletaknya tangki air dan lain perkakas yang perlu diselengarakan. Penyelenggaraan 'common property' adalah tanggungjawab plaintif kerana plaintif tidak pernah menjual bahagian tersebut kepada pembeli-pembeli bidang termasuk Tan Suan Chon dan Tan Ah Hun atau Tan Ah Hai. Manakala tangga awam digunakan untuk akses ke bumbung. Jika disekat, kerja-kerja penyelenggaraan bangunan tidak dapat dilakukan dan jari akan menunding kepada plaintif kerana mengabaikan tanggungjawabnya. Pada hemat saya, pembuktian keterangan plaintif sudah lebih daripada memadai untuk memenuhi prinsip-prinsip mengenai locus standi yang digariskan dalam kes *Government of Malaysia v Lim Kit Siang*.

Saya bersetuju dengan hujah peguam plaintif bahawa plaintif sudah memenuhi syarat bagi membuktikan plaintif mempunyai kepentingan memadai dalam kes ini ('sufficient interest in the matter').

Dalam ikatan autoriti defendan di ms 3, terpapar penyataan kes Inggeris *Herbert v Thomas* (1835) KM & R 861 yang membentang prinsip:

> Proof of ownership is prima facie proof of possession, unless there is evidence that another person is in possession.

Isu sama ada kabin dan peralatan pemancaran defendan itu merupakan struktur atau tidak, tidak menggugat keputusan saya kerana nyata defendan tidak mempertikaikan perletakan perkakas-perkakas tersebut di bumbung dan tangga awam. Gangguan kepada harta dalam milikan tanpa kebenaran plaintif sudah cukup membuktikan pencerobohan dilakukan oleh defendan. Isu 'right in personam' yang dibangkitkan tidak relevan dalam kes ini kerana defendan tidak mempunyai hak di sisi undang-undang terhadap plaintif (lihat *Karuppannan v Balakrishnen (Chong Lee Chin & Ors, third parties)* [1994] 3 MLJ 584).

Atas isu pencerobohan kes *Khaw Joo Jeang & Ors v Koay Seng Chye* [1960] MLJ 203 dan *Socfin Co Ltd v Chairman, Klang Town Council* [1964] MLJ 325 adalah tidak relevan.

Dalam kes ini, tidak ada bukti bahawa lain-lain orang termasuk pembeli bidang memiliki ('in possession') 'common property' tersebut. Ia masih dalam milikan plaintif ('in possession') dan juga masih dimiliki plaintif.

A Saya membuat kesimpulan bahawa plaintif mempunyai locus standi untuk membawa tindakan ini terhadap defendan. Tanpa kebenaran plaintif, defendan telah mecerobohi 'common property' tersebut dengan mendirikan kabin bersama alat pemancaran atas bumbung dan menghadang tangga akses. Kebenaran yang diperolehi daripada bidang-bidang Tan Suan Chon dan Tan Ah Hun tidak terpakai di sisi undang-undang. Plaintif berhak mendapat injunksi mandatori yang dipohon.

B

Permohonan injunksi dibenarkan.

Dilaporkan oleh Mohd Rizal Abidin

C

D

E

F

G

H

I